

VITALITY

Société civile de placement immobilier à capital variable

Au capital social minimum de 760.000 euros

Siège social : 19 rue Cambacérès, 75008 Paris

En cours de constitution

(la « **Société** »)

STATUTS CONSTITUTIFS

En date du 18 octobre 2024

LES SOUSSIGNES:

1. Monsieur SERMAIZE Olivier né le 5 février 1974 à Saint-Etienne (France), de nationalité française et résidant 34 boulevard des Belges, 69006 Lyon
2. TRESOLEND, société par actions simplifiée au capital de 1750,00 euros, dont le siège social se situe 2 rue de Chézy, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE et immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 814 358 529 et représentée par Monsieur David El Nouchi en sa qualité de Président
3. Monsieur David PERONNIN, né le 13 mars 1984 à Paris 16^{ème} arrondissement, de nationalité française et résidant 34 boulevard Maillot, 92200 Neuilly-sur-Seine
4. Madame Monique DUC, née le 31 décembre 1961 à Villemomble, de nationalité française et résidant 8, rue Malakoff, 92600 Asnières
5. Monsieur Louis BAUVILLARD, né le 18 mars 1985 à Saint-Cloud (92210), de nationalité française et résidant 37 rue Barbet de Jouy, 75007 Paris
6. LOBAU FINANCE, société par actions simplifiée au capital de 1 euro, dont le siège social se situe 37 rue Barbet de Jouy, 75007 PARIS immatriculé au RCS de PARIS sous le numéro 884 193 715 et représentée par Monsieur Louis BAUVILLARD en sa qualité de Président
7. SCI ARIONDAZ 26, Société civile immobilière simplifiée au capital de 260,00 euros, dont le siège social se situe 12 bis rue du Cadran, 92220 CHARENTON-LE-PONT et immatriculée au RCS de CRETEIL sous le numéro 904 722 048 et représentée par Monsieur John ISRAEL et Monsieur CHARBIT David Pierre en leur qualité de Gérant-Associé
8. NLF Consulting, société à responsabilité limitée au capital de 5 000,00 euros, dont le siège social se situe 23 rue de Bourgogne – 75007 PARIS et immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 539 491 514 et représentée par Monsieur Nicolas LE FEBVRE en sa qualité de Gérant
9. Monsieur Nicolas LE FEBVRE, né le 11 juin 1984 à Paris 16^{ème} arrondissement, de nationalité française et résidant 23 rue de Bourgogne, 75007 Paris
10. GSNB CONSEIL, société par actions simplifiée au capital de 4.000 euros, dont le siège social se situe 188B Avenue Charles de Gaulle – 92200 Neuilly-sur-Seine et immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 830 825 477 et représentée par Monsieur Guillaume Sarkozy en sa qualité de Président
11. AGIRAF, société par actions simplifiée au capital de 5 000,00 euros, dont le siège social se situe 40 avenue de Flandre – 75019 PARIS et immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 828 747 352 et représentée par Monsieur Gautier ALLARD en sa qualité de Président
12. Monsieur Bertrand PEZET, né le 30 septembre 1967 à Toulouse (31000), de nationalité française et résidant 51 rue des Chalets, 31000 Toulouse
13. Madame Françoise PIERRE-LOUIS, née le 15 février 1977 à Kourou, de nationalité française et résidant Avenue Montravel, Résidence le clos du bois de rose, 97354 Remire-Montjoly
14. Monsieur Elie KHOURY, né le 23 juin 1997 à Zalka, de nationalité libanaise et résidant 21 rue Louis Armand, 92200 Asnières sur Seine
15. VALCOR, société à responsabilité limitée au capital de 14 657 568,00 euros, dont le siège social se situe 199bis boulevard Saint-Germain – 75007 PARIS immatriculé au RCS de CRETEIL sous le numéro 423 500 883 et représentée par Monsieur Jean-François BENSAHEL en sa qualité de Gérant
16. Madame Aurélie CHARLES, née le 25 mars 1991 à Malestroit (56140), de nationalité française et résidant 40 rue de la justice, 75020 Paris
17. Monsieur Jean-Luc POIRIER, né le 21 novembre 1974 à Talence (33400), de nationalité

française et résidant 81 bis rue Lauriston, 75016 Paris

18. Monsieur Arnaud LE FEBVRE, né le 14 octobre 1959 à Neuilly sur Seine (92200), de nationalité française et résidant 53 boulevard d'Auteuil, 92100 Boulogne-Billancourt
19. HIGHLANDS CONSEIL, société par actions simplifiée au capital de 15 244,90 euros, dont le siège social se situe 31 rue Desbordes-Valmore – 75116 PARIS et immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 390 291 094 et représentée par Monsieur Arnaud LE FEBVRE en sa qualité de Président
20. Monsieur Frédéric SARKOZY, né le 26 novembre 1980 à Paris 16^{ème}, de nationalité française et demeurant au 12 rue Popincourt, 75011 Paris

(ensemble les « **Associés Fondateurs** »)

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société Civile de Placement Immobilier qu'ils ont convenu de constituer entre eux

Titre 1

FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Article 1 – Forme

La Société est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) constitué sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L 214-86 à L214-118 et R.214-130 à R214-160 du Code monétaire et financier, les articles 422- 189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire offre au public, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Article 2 – Objet

La Société a pour objet en France et à l'étranger :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé dans les pays de l'OCDE,
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code Monétaire et Financier. A titre non limitatif, la Société peut notamment :

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques,
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elles ne les ont pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel,
- conclure des contrats de promotion immobilière pour la construction, la réhabilitation ou la rénovation d'actifs immobiliers en vue de leur location,
- acquérir des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

La Société peut également prendre des participations :

- dans des parts de sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché et dont les associés répondent du passif au-delà de leurs apports, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location, dont les autres actifs sont liquides ;
- dans des sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ou organismes équivalents de droit étranger.

Par ailleurs, la Société peut,

- contracter des emprunts,
- assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale.
- détenir des dépôts et des liquidités et des instruments financiers à terme simples (en particulier,

swaps, caps et contrats à terme en vue de la couverture du risque de change et de taux),

- consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts et dans ce cadre détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D.211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier en vue de la couverture du risque de change et de taux), et
- conclure toute avance en compte courant avec les sociétés, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

A titre accessoire, la Société peut aussi acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

Article 3 – Dénomination

La Société a pour dénomination : « VITALITY ».

Article 4 – Siège Social

Le siège social est fixé au 19 rue Cambacérès, 75008 Paris.

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tous autres départements de la région Ile-de-France par simple décision de la société de gestion, qui a les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

Article 5 – Durée

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (« RCS »), sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévues aux présents statuts.

Article 6 – Responsabilité des associés

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales, dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède.

L'associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers de toutes obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

Titre 2

CAPITAL SOCIAL – PRIME D’EMISSION - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL - RETRAIT DES ASSOCIES – LIBERATION DES PARTS

Article 6 – Capital social

6.1. Capital social initial

Le capital social effectif, qui a été souscrit et entièrement libéré sans qu’il ait été procédé à une offre au public, s’élève à sept cent soixante mille et deux cents euros (760.200€).

Il est divisé en cinq mille soixante-huit (5.068) parts sociales de cent cinquante euros (150 €) de valeur nominale, numérotées de 1 à 5.068, attribuées aux Associés Fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

Nom ou dénomination sociale des Associés Fondateurs	Nombre de parts souscrites	Montant du capital souscrit (en EUR)	Montant de la prime d’émission (en EUR)	Montant total de la souscription – prime d’émission incluse (en EUR)
SERMAIZE Olivier	1.111	166.650	33.330	199.980
TRESOLEND	1.096	164.400	32.880	197.280
PERRONIN David	556	83.400	16.680	100.080
LOBAU FINANCE	278	41.700	8.340	50.040
DUC Monique	278	41.700	8.340	50.040
SCI ARIONDAZ 26	278	41.700	8.340	50 040
SOCIETE HIGHLANDS CONSEIL	278	41.700	8.340	50 040
GSNB CONSEIL	278	41.700	8.340	50.040
SARKOZY Frédéric	56	8.400	1.680	10.080
BAUVILLARD Louis	166	24.900	4.980	29.880
NLF CONSULTING	166	24.900	4.980	29.880
POIRIER Jean-Luc	139	20.850	4.170	25.020
AGIRAF	111	16.650	3.330	19.980
LE FEBVRE Nicolas	111	16.650	3.330	19.980
LE FEBVRE Arnaud	56	8.400	1.680	10.080
PEZET Bertrand	56	8.400	1.680	10.080
PIERRE LOUIS Françoise	33	4.950	990	5.940
EL KHOURY Elie	11	1.650	330	1.980
VALCOR	5	750	150	900
CHARLES Aurélie	5	750	150	900
TOTAL	5.068	760.200	152.040	912.240

Les Associés Fondateurs ont versé, en sus du nominal, une prime d’émission de trente euros (30 €) pour chaque part souscrite.

Les Associés Fondateurs ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d’eux, ainsi qu’il en résulte d’une attestation écrite de la banque Palatine en date du 18 octobre 2024.

Conformément à l’article L.214-86 alinéa 2 du Code monétaire et financier, les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois (3) ans, à compter de la délivrance du visa de l’Autorité des Marchés Financiers (« AMF »).

6.2 Capital social statutaire

6.2.1 Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est fixé à sept cent soixante mille euros (760.000 €), hors prime d'émission.

6.2.2 Capital social maximum

Le montant du capital social maximum autorisé est fixé à quinze millions d'euros (15.000.000 €), hors prime d'émission. La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social de la Société pour le porter à ce montant maximal de quinze millions d'euros (15.000.000 €) par la création de parts nouvelles.

Le capital social maximum est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

Le montant du capital social maximum pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Article 7 – Variabilité du capital - Retrait

Le capital effectif de la Société, qui consiste en la part du capital social statutaire effectivement souscrit ou émis en rémunération des apports des associés, sera susceptible d'augmenter par des versements successifs faits par les associés ou par l'admission d'associés nouveaux, et de diminuer par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés, dans la limite des dispositions légales et réglementaires.

Article 8 – Augmentation et réduction du capital

Le capital social effectif de la Société peut être augmenté, en une ou plusieurs fois, par la création de parts nouvelles sans décision de l'assemblée générale dans la limite du montant maximum statutaire, sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social statutaire.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers dans des conditions fixées par arrêté du ministre chargé de l'économie.

La Société de Gestion fixe le montant de la prime d'émission.

La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

Chaque année, l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, constatera et arrêtera le montant du capital existant le jour de clôture de cet exercice.

Le capital pourra être également augmenté par incorporation de réserves sur décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

Il ne peut, toutefois, pas être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social effectif de la Société tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaits :

- les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers à un prix inférieur ou égal au prix de souscription,

- les ordres de cession de parts figurant sur le registre conformément à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital social peut aussi à tout moment être réduit par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, pour quelque montant que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, par l'effet de retraits, tomber au-dessous du plus élevé des trois montants suivants :

- 10 % du capital social statutaire maximum,
- 90 % du capital social effectif constaté par la dernière Assemblée Générale,
- du minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit actuellement 760.000 € en application des dispositions de l'article L214-88 du Code monétaire et financier.

Pour faire face aux demandes de retraits, la Société peut constituer, sous réserve d'une décision prise en ce sens par l'Assemblée Générale des associés, un fonds de remboursement des parts et en fixer la dotation.

Article 9 – Retrait des Associés

9.1 Modalités du retrait

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société partiellement ou en totalité.

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception conformément aux dispositions de l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

9.2 Prix de retrait

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de la part, dit prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes :

- (i) Si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription
- (ii) Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par de nouvelles souscriptions, celui-ci serait assuré par le prélèvement sur le fonds de remboursement s'il en existe un et dans la limite de celui-ci, et dans les conditions qui seraient fixées par l'Assemblée Générale.

La compensation des ordres de retrait avec les demandes de souscription existantes intervient à la date de publication de la prochaine valeur liquidative la plus proche de la date de retrait.

Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts à la date de publication de la prochaine valeur liquidative plus proche de la date de retrait.

Conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, dans le cas où la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrite sur le registre, représentant au moins 10 % des parts émises par la Société n'ont pas été satisfaites dans un délai de douze (12) mois, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers, et convoque, dans les deux (2) mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

L'inscription notamment d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers constitue une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet de la Société de Gestion, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix en vigueur, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la Société qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la Société.

Dès lors que la Société de Gestion constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, la Société de Gestion aura la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier). La Société de Gestion aura également la faculté de réunir une Assemblée Générale Extraordinaire qui pourra décider de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription par la Société de gestion conformément à la réglementation en vigueur,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

Article 10 – Libération des parts

Lors de leur souscription, les parts doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime stipulée.

TITRE 3 - PARTS SOCIALES

Article 11 – Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions et transferts de parts régulièrement consentis et inscrits sur les registres prévus à cet effet.

Des certificats de parts sociales sont établis au nom de chacun des associés et délivrés sans frais à ceux qui en font la demande à la Société. Ces certificats ne sont pas des titres négociables et ne sont pas cessibles. Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute demande ou signification de cession ou transfert.

En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une déclaration de perte du certificat nominatif. Le certificat de perte devra être signé dans les mêmes conditions que la souscription originale et la signature devra être certifiée par un Officier Public ou Ministériel, une Autorité Consulaire ou toute autre autorité officielle.

Un nouveau certificat de parts portant la mention « DUPLICATA » sera alors délivré.

Article 12 – Droits et obligations attachés aux parts sociales

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

Il est précisé :

- dans le cadre de la souscription de parts sociales, la jouissance intervient à compter de la date d'entrée en jouissance décidée par la Société de Gestion et précisée dans la Note d'Information ;
- en cas de retrait, les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à compter de la date de publication de la prochaine valeur liquidative la plus proche de la date du retrait ;
- en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à compter de la date de publication de la prochaine valeur liquidative la plus proche de la date de la cession : l'acheteur commence à en bénéficier à compter de la même date.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

Article 13 – Indivisibilité des parts sociales

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés.

En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la requête de l'indivisaire le plus diligente.

Les usufruitiers et les nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés. À défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, l'usufruitier a, seul, le droit de

prendre part aux votes et consultations écrites. En ce qui concerne les Assemblées Générales Extraordinaires, le nu-propriétaire est seul à prendre part aux votes et aux consultations écrites.

Concernant la répartition du bénéfice, le bénéfice social correspondant aux bénéfices courants, aux bénéfices exceptionnels afférents aux seules plus-values de cession de valeurs mobilières et au report à nouveau bénéficiaire, s'il est mis en distribution, reviendra exclusivement à l'usufruitier ; les bénéfices exceptionnels distribués, correspondant aux seules cessions d'éléments d'actifs immobilisés autres que des valeurs mobilières, reviendront au nu-propriétaire.

En cas de dissolution de la Société, le boni de liquidation sera réparti entre l'usufruitier et le nu-propriétaire proportionnellement aux montants des sommes versées par chacun.

Article 14 – Décès, Incapacité

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses associés et continuera avec les associés survivants et les héritiers ou ayants droits du ou des associés décédés.

De même l'interdiction, la déconfiture, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés, ne mettra pas fin de plein droit à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continuera entre les autres associés.

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaire atteignant l'un des associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession de ses parts sur le registre, prévu à cet effet.

La valeur des parts peut être déterminée à l'amiable ou par un expert désigné d'un commun accord entre les associés, ou à défaut par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant en la forme des référés et sans recours possible à la requête de la partie la plus diligente.

Le montant du remboursement sera payable comptant au jour de la réduction du capital ou du rachat.

Article 15 – Transmission des parts

15.1 Transmission entre vifs

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous-seing privé. Elle doit être signifiée à la Société conformément à l'article 1690 du Code Civil.

La cession de parts peut également valablement s'opérer par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire, inscrite sur le registre tenu à cet effet par la Société. La cession n'est rendue opposable à la Société et aux tiers qu'à compter de son inscription sur le registre de transfert de la Société par dérogation à l'article 1690 du Code Civil.

Les parts sont transmissibles par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire ou par cession de gré à gré.

Les parts sont librement cessibles entre associés, sous réserve des dispositions de l'Article 6.2 ci-dessus et des dispositions du présent Article.

En cas de cession de parts, l'associé cédant informera dans le mois de la réalisation définitive de la cession, la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique avec accusé de réception, de la réalisation de la cession de tout ou partie de ses parts en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire, ainsi que le nombre de parts cédées, le prix offert et la date de cession.

15.2 Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et les ayants-droits de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant. A cet effet, ceux-ci doivent justifier de leur qualité dans les quatre (4) mois du décès par la production d'un certificat de mutation notarié. L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayant-droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, ni faire apposer les scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

15.3 Nantissement – Transmission par mise en œuvre du nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales devra être notifiée à la Société de Gestion dans le mois de sa constitution par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique avec accusé de réception.

15.4 Transmission entre vifs en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier

En cas de blocage des retraits, lorsqu'il a été décidé de faire application de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article 422-205 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un (1) an. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande expresse de l'associé.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et la périodicité d'enregistrement des ordres et d'établissement du prix d'exécution sont fixées conformément à la réglementation et sont précisées dans la note d'information de la Société.

15.5 Restrictions à l'égard des U.S. Persons

Les parts de la Société ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions) au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (U.S. Person) tel que ce terme est défini par la réglementation américaine.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission" ou "SEC").

Titre 4 - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 16 – Nomination du Gérant

La Société est administrée par une société de gestion, constituée dans les conditions prévues par la loi, et agréée par l'AMF.

La société CLUBFUNDING ASSET MANAGEMENT, société par actions simplifiée au capital de 1.633.518 euros, dont le siège social est situé 19 rue Cambacérès, 75008 Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 881 049 423, qui a reçu l'agrément en qualité de société de gestion de portefeuille de l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro n°GP-20000025 le 1 septembre 2020 (la « **Société de Gestion** »), est désignée comme gérant nommé statutairement sans limitation de durée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de disparition (autrement que par suite de tout apport, fusion et toute opération entraînant un transfert universel de patrimoine), déconfiture, mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, révocation par l'Assemblée Générale Extraordinaire, démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

En cas d'apport, fusion et toutes opérations assimilées entraînant un transfert universel de patrimoine la fonction de société de gestion sera reprise de plein droit par la société venant aux droits de la Société de Gestion disparue sous réserve d'être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers à gérer des Sociétés Civiles de Placement Immobilier en qualité de société de gestion.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance ou la Société de Gestion démissionnaire.

Article 17 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.

La Société de Gestion a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- nommer un dépositaire ;
- préparer et organiser la variabilité du capital dans les conditions fixées par les articles 6 et 7 et

notamment fixer les modalités d'entrée en jouissance des parts nouvelles ainsi que le montant de la prime d'émission et les conditions de libération ;

- acquérir tout immeuble dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire, et plus généralement veiller à la bonne réalisation des programmes d'investissement ;
- organiser la cession des biens ;
- consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables ;
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges ;
- passer tous contrats d'assurances ;
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant ;
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés ;
- faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner ;
- donner les ordres de blocage ou déblocage des fonds en banque : crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes et plus généralement procède à la gestion de la trésorerie de la Société ;
- faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés ;
- arrêter les comptes et les soumettre aux Assemblées Générales des associés ;
- convoquer et présider les Assemblées Générales des associés qu'elle convoque, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions ;
- élire domicile partout où le besoin sera.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.

La Société de Gestion ne contracte, en sa qualité de société de gestion et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

Article 18 – Responsabilité civile de la Société

La Société de Gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

Article 19 – Délégation de pouvoirs – Signature sociale

La signature sociale appartient à la Société de Gestion.

La Société de Gestion peut déléguer à toute personne de son choix, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs, pour un ou plusieurs objets déterminés, pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués.

Dans ce cas, elle partage avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que lesdits

mandataires puissent à un moment quelconque se considérer comme préposés de la Société, ni exercer d'action directe à l'encontre de la Société.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

Article 20 – Affectation des charges

La Société de Gestion supporte les frais de bureau (locaux et matériel) et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et à la gestion des actifs immobiliers de la Société (*Asset Management*).

Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la Société, tels que plus amplement présentés dans la note d'information de la Société.

Article 21 – Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion percevra au titre de ses fonctions les commissions suivantes :

21.1 Commission de souscription

La Société de Gestion perçoit lors des augmentations de capital une commission maximum de 8% HT (soit 9,6% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission.

Cette commission est destinée à rémunérer la prospection des capitaux, les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement. La Société de Gestion pourra éventuellement rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription, notamment aux distributeurs partenaires de la Société de Gestion.

Pour les associés fondateurs, la Société de Gestion ne perçoit pas de commission de souscription.

Pour les associés souscrivant dans les 180 jours et dans la limite d'un capital social représentant 33.334 parts souscrites depuis le visa de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société de Gestion ne percevra pas de commission de souscription.

21.2 Commission de gestion

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion maximum de 9% HT (soit 10,8% TTC au taux de TVA en vigueur) sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.

Cette commission de gestion est réglée trimestriellement. Des acomptes mensuels sont prélevés par la Société de Gestion en fonction du rythme d'encaissement des loyers.

Elle ne couvre pas toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la Société qui règle directement :

- les frais relatifs à l'acquisition des biens et droits immobiliers, et à leur location notamment ceux concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les frais d'agents immobiliers, d'audit, conseils juridiques... ;
- le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles ;
- les frais de gestion locative et technique, d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles ;
- les assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles ;
- les frais de convocation, de tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance, ainsi

- que l'information aux associés et les frais liés aux formalités légales ;
- les frais d'établissement des déclarations fiscales ;
 - les frais des membres du Conseil de Surveillance ;
 - les frais des commissaires aux comptes ;
 - les frais d'expertise et de contentieux ;
 - les frais de dépositaire ;
 - les frais de publicité, de création, d'impression et d'envoi de l'ensemble des documents d'information aux associés ;
 - les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles, associations professionnelles.

21.3 Commission de cession de parts

En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit ou en cas de suspension de la variabilité du capital, la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de cent cinquante euros hors taxes (150 € HT) (soit cent quatre-vingts euros toutes taxes comprises (180 € TTC) par type d'opération, quel que soit le nombre de parts cédées.

Ces frais sont à la charge de l'acquéreur. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais de dossier.

Par exception à ce qui précède, en cas de mutation à titre gratuit résultant d'une donation et/ou d'une succession, la Société ne percevra pas de commission de cession de parts.

21.4 Commission d'acquisition ou de cession sur actif immobilier

Une commission d'acquisition sur actif immobilier sera prélevée par la Société de Gestion. La commission maximum sera égale à 2% HT (soit 2,40% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix d'acquisition hors taxes et hors droits des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Par exception, en l'absence de broker, cette commission d'acquisition sur actif immobilier sera portée à un maximum de 3,5% HT (soit 4,20% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix d'acquisition hors taxes et hors droits des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Une commission de cession sur actif immobilier sera prélevée par la Société de Gestion, uniquement en cas de réalisation d'une plus-value nette fiscale. La commission maximum sera égale à 2% HT (soit 2,40% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

En outre, une commission d'acquisition sera perçue par la Société de Gestion lors du réinvestissement des produits générés par la cession d'actifs immobiliers. Cette commission sera égale à un maximum de 2% HT (soit 2,40% TTC au taux de TVA en vigueur), du prix net vendeur.

Cette commission sera prélevée au jour de la signature de l'acte définitif.

21.5 Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

La Société de Gestion reçoit au titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à un maximum de 5% HT du montant HT des travaux effectivement réalisés. Cette rémunération est

ramenée au prorata de la détention dans la filiale de la Société si les travaux sont réalisés par une filiale.

La commission n'est pas due lors d'acquisitions en état futur d'achèvement.

21.6 Commission sur retrait de part sociale

La Société de Gestion ne percevra aucune commission sur retrait de part sociale.

Article 22 – Conventions

Toutes conventions intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, doivent sur la base des rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvées par l'Assemblée Générale des associées.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées, sont mises à la charge des organes de gestion, de direction ou d'administration responsables, ou toute personne y appartenant.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

Titre 5 - CONTRÔLE DE LA SOCIETE

Article 23 – Conseil de Surveillance

23.1 Nomination du Conseil de Surveillance

Il est institué un Conseil de Surveillance qui est chargé d'assister la Société de Gestion.

Ce Conseil de Surveillance est composé de sept (7) membres au moins et huit (8) membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée constitutive de la Société puis par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans maximum et ils sont toujours rééligibles.

Par exception, et afin de permettre l'entrée plus rapide d'associés non fondateurs, les membres fondateurs étant désignés pour trois (3) exercices lors de l'assemblée générale constitutive, deux (2) autres membres pourront être désignés au cours de l'assemblée générale statuant sur le premier exercice social complet de la Société. A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet de la Société, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du Règlement général de l'Autorité des Marchés.

Conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la liste des candidats est présentée dans une résolution, et les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société de Gestion proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.

En cas de vacance, par décès ou démission, si le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept (7), le Conseil de Surveillance devra se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations par la plus prochaine des assemblées générales. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'est pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

23.2 Organisation – Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat un Président et s'il le juge nécessaire un secrétaire, ce dernier étant éventuellement choisi en dehors de ses membres.

En cas d'absence du Président, le Conseil de Surveillance désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une (1) fois par an, sur la convocation, soit du Président à la demande de membres du Conseil de Surveillance représentant au moins la majorité de ses membres, soit de la Société de Gestion.

Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Les réunions du Conseil de surveillance pourront également se tenir par conférence téléphonique ou visio-conférence. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre ou d'une télécopie ou d'un courriel, ou donner même sous cette forme des mandats à l'un des autres membres pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance : un même membre du Conseil de Surveillance ne peut pas représenter plus de deux (2) de membres et chaque mandat ne peut servir que pour une seule et même séance. Par exception, cette règle ne s'appliquera pas au tout premier Conseil de Surveillance de la Société.

Pour que les délibérations du Conseil de Surveillance soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis à vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signé par le Président de la séance et, le cas échéant, le Secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux (2) membres du Conseil de Surveillance ou encore par la Société de Gestion.

A titre exceptionnel et hors réunions préalables aux Assemblées Générales ou pour lesquelles la loi ou les textes requièrent l'approbation des membres du Conseil de Surveillance, ces derniers pourront être consultés par écrit selon des modalités déterminées dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

23.3 Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion de la Société conformément à la loi,
- d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la Société,
- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés
- de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la

Société.

Il s'abstient de tout acte de gestion. En cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

23.4 Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

23.5 Jetons de présence

L'Assemblée Générale peut éventuellement prévoir une indemnisation aux membres du Conseil de Surveillance, à charge, pour le Conseil de les répartir entre ses membres.

Indépendamment des jetons de présence, les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, des frais de déplacement engagés par eux à l'occasion des réunions du Conseil de Surveillance. Les frais de déplacement engagés par le membre du Conseil de Surveillance chargé de le représenter à l'Assemblée pour la lecture du rapport du Conseil de Surveillance sont également remboursés sur justificatifs.

Article 24 – Commissaires aux Comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs Commissaires aux Comptes. Ils sont, notamment, chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte d'exploitation générale, du compte de pertes et profits et du bilan de la société.

A cet effet, ils pourront à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires. Ils font rapport à l'Assemblée Générale.

Les Commissaires aux Comptes sont toujours rééligibles.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

Article 25 – Dépositaire

Un dépositaire ayant son siège social en France est désigné, par la Société de Gestion, pour une durée indéterminée.

Le dépositaire sera sélectionné conformément à la réglementation applicable et aux positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la Société et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des Marchés Financiers.

Titre 6 - ASSEMBLEES GENERALES

Article 26 – Assemblées Générales

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque les décisions se rapportent à une modification des statuts de la Société ou qui sont définies comme telle en application des présents statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

26.1 Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent également être convoquées par :

- le Conseil de Surveillance,
- un Commissaire aux comptes,
- un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- le ou les liquidateurs.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (« BALO »), et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la Société.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la Société éventuellement suivie de son sigle, la forme de la Société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale, accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Avec la convocation à l'assemblée, les documents et renseignements suivants sont adressés à tout associé :

- le rapport de la Société de Gestion ;
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ;
- la ou les formules de vote par correspondance ou de procuration ;
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L.214-103 du Code monétaire et financier: le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.
- Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance, la convocation

indique :

- les nom, prénom usuel et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;
- les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité, s'ils réunissent les conditions qui sont prévues par les dispositions de l'article R.214-138 II du Code Monétaire et Financier, de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication du mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique adressé par la Société de Gestion ou par voie électronique pour les associés ayant accepté le recours à la voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés.

Tout vote exprimé avant l'Assemblée ou procuration donné par voie électronique a la même valeur et la même opposabilité qu'un vote ou une procuration exprimé par écrit.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la date indiquée dans ledit formulaire, qui ne peut être antérieure à trois jours avant la date de réunion de l'assemblée.

Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Les votes exprimés par voie électronique seront pris en compte, de la même manière que les votes exprimés par écrit, pour le calcul du quorum et le sens des votes. Les formulaires de vote par correspondance adressés à la Société de Gestion et les votes exprimés par voie électronique pour une assemblée valent pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Le délai entre la date d'insertion concernant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres aux associés (si cet envoi est postérieur) et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première assemblée.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 16.2 des présents statuts, les co-indivisaires de parts, et les titulaires de parts démembrées sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

26.2 Organisation de l'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion ; à défaut l'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée : les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et de ses deux scrutateurs. Il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance lui est joint.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée Générale. Les procès-verbaux sont enregistrés par ordre chronologique dans un registre coté et paraphé de manière papier ou dématérialisé de la même façon que les procès-verbaux d'assemblées et sont signés de manière manuscrite ou électronique par ce dernier.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur et notamment l'article R.214-138 du Code Monétaire et Financier.

Article 27 – Assemblée Générale Ordinaire

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine immobilier sur proposition de la Société de Gestion.

Elle approuve les valeurs nettes comptables, de réalisation et de reconstitution.

Elle nomme, renouvelle ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe sa rémunération globale.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle peut décider de la création du fonds de remboursement, sur proposition de la Société de Gestion.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement

quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Article 28 – Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société.

Elle révoque la Société de Gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle société de gestion.

Elle peut décider notamment la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale.

Elle peut décider, sur proposition de la Société de Gestion et lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la Société, la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée, dont l'inscription d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF).

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Article 29 – Consultation écrite valant Assemblée Générale

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés à l'initiative de la Société de Gestion.

La Société de Gestion adresse, à cet effet, par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique dans les mêmes conditions que pour une Assemblée Générale à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La Société de Gestion ou toute autre personne désignée par elle rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée Générale.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales.

Article 30 – Communication aux associés

L'avis et la lettre de convocation ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté aux Assemblées Générales indiquent l'ordre du jour et le texte du projet de résolutions présenté à l'assemblée. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement, sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux qui sont joints à la lettre de convocation.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- le compte de résultats
- l'état du patrimoine
- l'annexe
- l'inventaire
- les rapports soumis aux assemblées
- les feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées
- les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance, si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

Titre 7

INVENTAIRE-AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Article 31 – Exercice social

L'exercice social a une durée de douze (12) mois, il commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre.

Exceptionnellement, le premier exercice social courra du jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce est des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2024.

Article 32 – Inventaire et comptes sociaux

A la clôture de chaque exercice (31 décembre), la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle dresse également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion qui mentionne dans un état annexe, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté, suivant les modalités fixées par les dispositions législatives ou réglementaires, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

La prime d'émission pourra notamment être affectée, en totalité ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices".

Article 33 – Répartition des résultats

Les produits de l'exercice, déduction faite des charges, y compris toutes les provisions et éventuellement les amortissements, constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La Société de Gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des éventuels acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche d'immeuble dont l'acquisition est intervenue et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

Titre 8 DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 34 – Dissolution – Liquidation

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 28 des présents statuts pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par lui d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'Assemblée Générale réunie dans les conditions ainsi prévues décide de ne point proroger la société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la Société de Gestion deviendra liquidateur de la société. Il peut lui être adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle. Il est précisé que le ou les liquidateurs percevront, pour l'exécution de leur mission, des honoraires dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Le cas échéant, le liquidateur devra convoquer dans les six mois de la clôture de l'exercice l'Assemblée des associés afin de statuer sur les comptes annuels qu'il aura établis et d'entendre son rapport sur les

opérations de liquidation au cours de l'exercice écoulé.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

Ainsi, les liquidateurs peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

A l'issue de la liquidation, les associés seront convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs de liquidation, donner le quitus de leur gestion, décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré. Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Article 35 – Partage

Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

De même, le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacités civile, ne pourront, soit au cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation ou le partage ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux statuts et décisions des Assemblées Générales.

Titre 9

CONTESTATION – ELECTION DE DOMICILE

Article 36 – Contestation

Toutes contestations qui pourront s'élever pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, soit entre les associés, la Société de Gestion et la Société seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

Article 37 – Élection de domicile

Pour l’exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.

Article 38 – Signature électronique

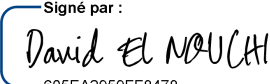
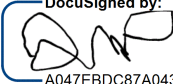
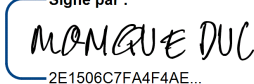
Les présents statuts ont été signés sur support électronique par le biais du service DocuSign (www.docusign.fr), les signataires reconnaissant à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et confère date certaine à celle attribuée à la signature du présent acte par le service DocuSign (www.docusign.fr), conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil.

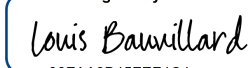
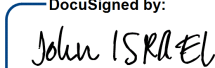
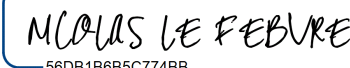
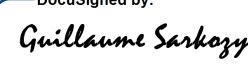
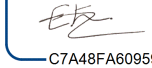
Chacun des signataires reconnaît avoir reçu toutes les informations requises relatives à la signature électronique des présents statuts et reconnaît avoir signé les statuts par voie électronique en parfaite connaissance de la technologie utilisée ainsi que de ses termes et conditions, et renonce par conséquent à toute réclamation et/ou action en justice mettant en cause la fiabilité de ce système de signature électronique et/ou son intention de signer les présents statuts. Les présents statuts ont été générés sous la forme d'une seule version originale, numérique et définitive, dont une copie a été remise à chacun des signataires, et ce directement par DocuSign.

Fait à Paris,

Le 18 octobre 2024

Par DocuSign

Signé par :  6FF03D044F244B0... Monsieur Olivier SERMAIZE	Signé par :  605EA2959FF8478... TRESOLEND Représentée par Monsieur David EL NOUCHI
DocuSigned by :  A047EBDC87A043D... Monsieur David PERONNIN	Signé par :  2E1506C7FA4F4AE... Madame Monique DUC

DocuSigned by:  38FAA8B45FEF4C4... Monsieur Louis BAUVILLARD	DocuSigned by:  38FAA8B45FEF4C4... LOBAU FINANCE Représentée par Monsieur Louis BAUVILLARD
DocuSigned by:  369BF72ACCB34E0... DocuSigned by:  DCACDF901247447... SCI ARIONDAZ 26 Représentée par Messieurs John ISRAEL et David Pierre CHARBIT	Signé par :  56DB1B6B5C774BB... NLF CONSULTING Représentée par Monsieur Nicolas LE FEBVRE
Signé par :  56DB1B6B5C774BB... Monsieur Nicolas LE FEBVRE	DocuSigned by:  94DA5DFD887C4DA... GSNB CONSEIL Représentée par Monsieur Guillaume SARKOZY
DocuSigned by:  53ADE8DB7D664A2... AGIRAF Représentée par Monsieur Gautier ALLARD	Signé par :  6CD1E4C80032438... Monsieur Bertrand PEZET
DocuSigned by:  E4972A2A96D6414... Madame Françoise PIERRE-LOUIS	DocuSigned by:  C7A48FA6095940E... Monsieur Elie KHOURY
Signé par :  4B8928D1851249D... VALCOR Représentée par Monsieur Jean-François BENSAHEL	DocuSigned by:  314BB872BFD04D6... Madame Aurélie CHARLES

Signé par : Jean-Luc POIRIER 3C4417E9AFC4439... Monsieur Jean-Luc POIRIER	DocuSigned by: Arnaud LE FEBVRE D997937EB11E45E... Monsieur Arnaud LE FEBVRE
DocuSigned by: Arnaud LE FEBVRE D997937EB11E45E... HIGHLANDS CONSEIL Représentée par Monsieur Arnaud LE FEBVRE	DocuSigned by: Frédéric SARKOZY 6BB7BCD1164F4E4... Monsieur Frédéric SARKOZY

